

Titel:

Vormerkung für eine öffentlich geförderte Wohnung, Ermessen der Behörde, Dringlichkeitseinstufung, Punktetabelle, Gleichbehandlungsgrundsatz, Sozialwohnungsvergabe, Überbelegung

Normenkette:

Art. 5 BayWoBindG.

Schlagworte:

Vormerkung für eine öffentlich geförderte Wohnung, Ermessen der Behörde, Dringlichkeitseinstufung, Punktetabelle, Gleichbehandlungsgrundsatz, Sozialwohnungsvergabe, Überbelegung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Gerichtskosten werden nicht erhoben

Tatbestand

1

Der Kläger beantragte am ... Januar 2025 die Vormerkung für eine öffentlich geförderte Wohnung für eine Familie mit einem Kind. Als Grund für die Wohnungssuche gab er eine zu kleine Wohnung an. Beigefügt war ein ausgefülltes Formblatt „Attest zur Vorlage beim Amt für Wohnen und Migration“ vom ... Dezember 2024. Danach liegen für die Tochter des Klägers gesundheitliche Gründe A mit der Begründung „Anpassungsstörung F 43.2, expressive und rezeptive Sprachstörung F 80.2 u. F 80.1, Panikstörung F 41.0“ vor. Hinsichtlich der Einschätzung, weshalb ein Wohnungswechsel zu einer Besserung führe, wurde angegeben, dass eine entspannte Wohnsituation mit ausreichend Rückzugsmöglichkeit für die Tochter des Klägers ihr Lern- und Arbeitsverhalten verbessern und damit zu einer Stabilisierung beitragen würde. Ferner wurde angegeben, die Tochter des Klägers benötige für den Rückzug für schulische Vorbereitung und zur Reizreduktion zwingend einen zusätzlichen Raum. Ausweislich des mit vorgelegten Mietvertrags lebt der gemeinsam mit seiner Frau und Tochter in einer Zweizimmerwohnung.

2

Mit Bescheid der Beklagten vom 4. Juli 2025 wurde der Kläger mit insgesamt drei Personen für eine öffentlich geförderte Wohnung registriert (Nr. 1). Als angemessene Wohnungsgröße wurden drei Wohnräume festgesetzt (Nr. 2). Die Geltungsdauer des Bescheids wurde bis längstens 4. Juli 2027 befristet (Nr. 3). Für die Dringlichkeit des Antrags wurden 60 Gesamtpunkte (40 Grundpunkte und 20 Vorrangpunkte) festgesetzt (Nr. 4).

3

Am 16. September 2025 stellte der Kläger einen Änderungsantrag bei der Beklagten. Beigefügt war ein ausgefülltes Formblatt „Attest zur Vorlage beim Amt für Wohnen und Migration“ vom 14. Juli 2025. Danach liegen für die Tochter des Klägers gesundheitliche Gründe B mit der Begründung vor, dass die Tochter des Klägers räumlich beengt mit ihren Eltern lebe. Als ehemalig Frühgeborenes habe sie eine frühkindliche sprachliche und psychomotorische kombinierte Entwicklungsverzögerung gehabt. Mit fünfeinhalb Jahren habe sie eine Pubertas præcox (vorzeitiger Pubertätsbeginn) entwickelt. Des Weiteren sei für sie eine im Mai 2024 durchgemachte komplizierte Staphylokokken-Bakteriämie bei Osteomyelitis im rechten Oberschenkel sowie eine juvenile Dauerblutung, die zum Teil langer stationärer Behandlungen bedurft habe, belastend gewesen. Hinsichtlich der Einschätzung, weshalb ein Wohnungswechsel zu einer Besserung führe, wurde angegeben, dass die Tochter des Klägers zur Förderung der Selbstständigkeitsentwicklung und der psychischen Stabilisierung nach langjährigen belastenden Erkrankungen und Therapien sich in einem eigenen Zimmer ablösen und Selbstvertrauen gewinnen solle. Ferner wurde angegeben, die Tochter des Klägers benötige einen zusätzlichen Raum, da sie als Jugendliche, sich schon seit Jahren durch die

Pubertas praecox körperlich in der Pubertät befinde und eine Rückzugsmöglichkeit im eigenen Zimmer benötige.

4

Mit Bescheid der Beklagten vom 17. September 2025 wurde der Änderungsantrag des Klägers vom 16. September 2025 abgelehnt.

5

Am 11. Dezember 2025 stellte der Kläger einen weiteren Änderungsantrag. Beigefügt war nochmals das ausgefüllte Formblatt „Attest zur Vorlage beim Amt für Wohnen und Migration“ vom 14. Juli 2025.

6

Mit Bescheid der Beklagten vom 11. Dezember 2025 wurde der Änderungsantrag des Klägers vom 11. Dezember 2025 abgelehnt. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die bisherige Wohnsituation bereits höher bewertet sei.

7

Mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 9. Januar 2026, bei Gericht am selben Tag eingegangen, erhob der Kläger Klage und beantragte zuletzt,

den Bescheid vom 11. Dezember 2025 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, den Bescheid vom 4. Juli 2025 dahingehend abzuändern, dass die Dringlichkeit des Klägers mit 100 Gesamtpunkten (80 Grundpunkte und 20 Vorrangpunkte) festgesetzt wird.

8

Eine Klagebegründung erfolgte nicht.

9

Mit Schriftsatz vom 13. Juli 2025 hat die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

10

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass davon auszugehen sei, dass dem Kind ein eigenes Zimmer zur Verfügung stehe, da die aktuelle Wohnung aus zwei Zimmern mit Kochnische bestehe. Die Rückzugsmöglichkeit aus dem Attest vom 14. Juli 2025 wäre damit vorhanden.

11

Mit Beschluss vom 15. Juli 2026 wurde der Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen, nachdem die Beteiligten im Rahmen der Klageerstzustellung dazu gehört worden waren.

12

Am 27. August 2026 fand die mündliche Verhandlung statt; auf das Protokoll wird Bezug genommen.

13

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

14

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

15

Der Kläger hat keinen Anspruch auf die begehrte Entscheidung – namentlich die Neuverbescheidung seines Änderungsantrags und die höhere Festsetzung der Dringlichkeit. Der angegriffene Bescheid vom 11. Dezember 2025 ist vielmehr rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

16

Rechtsgrundlage für das Begehren des Klägers ist Art. 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG). Die Landeshauptstadt München gehört zu den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf im Sinne von Art. 5 BayWoBindG, so dass die Beklagte als zuständige Stelle in Bezug auf Sozialwohnungen nach Art. 5 Satz 2 BayWoBindG gegenüber den Verfügungsberechtigten ein Benennungsrecht hat. Bei der Benennung sind gemäß Art. 5 Satz 3 BayWoBindG insbesondere schwangere Frauen, Familien und andere Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und schwerbehinderte Menschen vorrangig zu berücksichtigen. Das Benennungsrecht ermächtigt die zuständige Behörde aus Gründen der Praktikabilität auch vor der eigentlichen Benennung, eine rechtlich verbindliche Vorentscheidung über die Voraussetzungen der Wohnberechtigung und über den Grad der sozialen Dringlichkeit zu treffen. Diese Vorentscheidung erfolgt durch Aufnahme in eine nach Dringlichkeitsstufen und Punkten differenzierende Vormerkkartei, wobei es sich um einen im Ermessen der Behörde stehenden Verwaltungsakt handelt (BayVGH, U.v. 23.9.1987 – 3 B 86.02525 – DWW 1988, 55).

17

Das Verwaltungsgericht hat innerhalb der Grenzen des § 114 VwGO nur zu prüfen, ob die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten wurden oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht wurde. Zur gleichmäßigen Ermessensausübung hat die Beklagte für den Bereich der Vormerkungen für öffentlich geförderte Wohnungen eine Punktetabelle erstellt. Es handelt sich dabei um eine ermessensbindende interne Richtlinie, deren konsequente Anwendung dem Gleichbehandlungsgrundsatz entspricht und die regelmäßig zu einer Selbstbindung der Verwaltung führt. Diese Punktetabelle ist ein geeignetes Mittel, um die Bewertung der sozialen Dringlichkeit transparent zu machen und dem Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung zu tragen (BayVGH B.v. 14.4.1999 – 24 S 99.110 – juris). Nach diesen Grundsätzen ist der streitgegenständliche Bescheid rechtlich nicht zu beanstanden.

18

1. Für den Haushalt des Klägers wurde die Dringlichkeit des Vormerkantrags aufgrund Überbelegung zutreffend mit 40 Grundpunkten festgesetzt.

19

Laut der aktuellen Punktetabelle der Beklagten vom 2. November 2023 in Verbindung mit der Dienstvereinbarung „Wohnung zu klein oder keine eigene abgeschlossene Wohnung“ vom 2. November 2023 werden bei zu kleiner Wohnung, wobei ein Wohnraum zu wenig gegeben ist, 40 Grundpunkte vergeben.

20

Soweit die Kläger geltend macht, dass ihm 80 Punkte aus gesundheitlichen Gründen seiner Tochter zuerkannt werden können, führt dies zu keinem anderen Ergebnis.

21

Nach der Ziff. 1.1 der Dienstvereinbarung „Gesundheitliche Gründe und gefährdete Haushalte“ vom 24. Februar 2023 der Beklagten ist eine Dringlichkeitseinstufung mit bis zu 120 Grundpunkten aus gesundheitlichen Gründen grundsätzlich möglich. Dies gilt nur, wenn die Situation ohne Umzug unabänderlich ist oder bereits alles Zumutbare unternommen wurde, um die Lage zu verbessern. Eine Einstufung mit 80 Grundpunkten erfolgt insbesondere dann, wenn die vorliegenden gesundheitlichen Gründe in der Zusammenschau mit den bestehenden Wohnverhältnissen mit erheblichen Beeinträchtigungen im täglichen Leben verbunden sind und die Verschlimmerung bestehender oder Entwicklung neuer Erkrankungen, eine stationäre Behandlung oder Unfallgefahr erwarten lassen (Gründe B). Eine solchen Situationen vergleichbare Konstellation ist vorliegend jedoch nicht ersichtlich. Zwar hat der Arzt der Tochter des Klägers auf dem entsprechenden Formblatt „Gründe B“ angekreuzt und angegeben, die Tochter des Klägers benötige aus gesundheitlichen Gründen einen Rückzugsort in Form eines eigenen Zimmers. Diese medizinische Anforderung erfüllt jedoch die derzeitige Wohnung der Familie des Klägers, da es sich dabei um eine Zwei-Zimmer-Wohnung handelt. Eine nachvollziehbare Begründung, warum aktuell dennoch kein Rückzugsort in Form eines eigenen Zimmers für die Tochter des Klägers besteht, wurde nicht angegeben und auch aus den vorgelegten Attesten und Unterlagen ist ein solcher Zusammenhang zwischen den gesundheitlichen Beeinträchtigungen und der aktuellen Wohnsituation nicht ersichtlich. Es ist daher nicht ersichtlich, weshalb sich aktuell erheblichen Beeinträchtigungen im täglichen Leben ergeben

soll, welche im Zusammenhang mit der Wohnsituation stehen, da es für die Familie in der aktuellen Wohnsituation möglich sein sollte, dass die Tochter ein eigenes Zimmer hat.

22

2. Die Beklagte hat im Rahmen ihrer Ermessensausübung zudem auch dem Umstand Rechnung getragen, dass sich beim Haushalt des Klägers um eine Familie mit Kind handelt und dies nach Art. 5 Satz 3 BayWoBindG vorrangig zu berücksichtigen ist. Die Beklagte hat die gesetzliche Regelung im Rahmen ihrer Dienstanweisung „Punktetabelle“ unter Ziffer 3 dadurch berücksichtigt, dass die in Art. 5 Satz 3 BayWoBindG genannten Personengruppen zusätzlich zu Grundpunkten sogenannte Vorrangpunkte erhalten. Der Kläger bzw. sein Haushalt gehören danach der Gruppe „Haushalte mit Kind“ an und hat hierfür – wie in der Dienstanweisung vorgesehen – 20 Vorrangpunkte erhalten. Dies ist rechtlich nicht zu beanstanden.

23

3. Die Festsetzung der Dringlichkeit im angegriffenen Bescheid mit 60 Gesamtpunkten (40 Grundpunkte und 20 Vorrangpunkte) ist damit insgesamt rechtmäßig erfolgt.

II.

24

Die Klage war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Gerichtskosten werden nicht erhoben (§ 188 Satz 2 VwGO).